



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Bryggaren i Kristianstad

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Bryggaren i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1978 på fastigheten Verkmästaren 4, som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adresser är Blomstervägen 1-13 och Ljungvägen 2-6 i Tollarp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	8	576
3	16	1 312
4	16	1 672
	40	3 560

Garage 22

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-20, varvid 22 röstberättigade medlemmar deltog via poströstning.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Maria Grahn	ordförande	vald till 2023
Camilla Olsson	vice ordförande, sekreterare	vald till 2022
Marcin Wingralek	styrelseledamot	vald till 2022
Fredrik Lundkvist	styrelseledamot	vald till 2022
Robin Karlsson	styrelseledamot	vald till 2023
Erik Bergström	styrelseledamot	vald till 2023
Christer Austheim	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Peter Strunk med Jonas Brant som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid året slut bestod valberedningen av Thomas Andersson, Peter Strunk och Jimmy Berneblad med Thomas Andersson som sammankallande.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Marcin Wingralek & Fredrik Lundkvist	brandskydd
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 25 maj 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen påbörjat ett trappbyte.

De senaste åren har föreningen gjort följande större åtgärder och investeringar i fastigheten:

Dragit in fiber i alla lägenheter.

Nytt låssystem utfört år 2020.

De närmsta åren planerar styrelsen följande underhåll:

Fortsättning byte av trappport planeras våren 2022.

Byte till rostfria fönsterbalkar planeras år 2025.

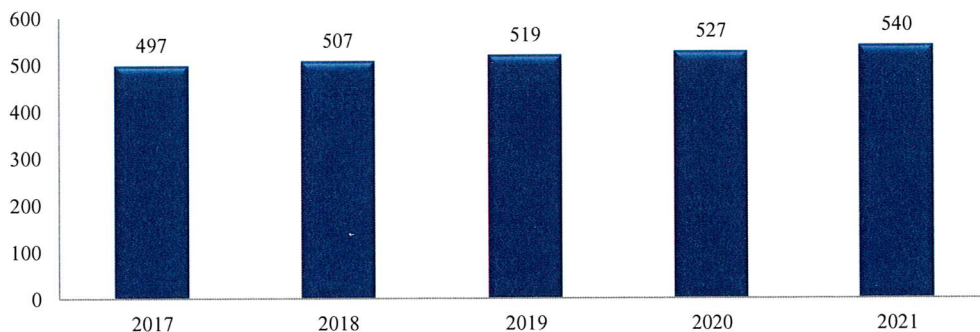
Byte av tak och hängrännor planeras år 2026.

Installation av solceller planeras år 2026.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 540 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2,5% samt garagehyran till 200 kr/mån fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 035 473 kr. Under året har föreningen amorterat 216 340 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 28 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	47
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	47

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överlåtits (förra året överläts tre bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 874	1 828	1 796	1 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	335	175	-168	459
Eget kapital, tkr	3 600	3 265	3 091	3 259
Taxeringsvärde, tkr	20 620	20 620	20 620	15 162
-varav byggnad, tkr	16 328	16 328	16 328	11 937
Soliditet, %	34%	32%	30%	31%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	540	527	519	507
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 695	1 756	1 814	1 875
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	24	28	28	29
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	4%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	29%	30%	31%	44%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	115	106	99	97
Sparande/m ² byggnadsyta	222	219	215	226
Energikostnad/m ² byggnadsyta	45	44	45	41

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	155 200	0	567 245	2 368 115	174 915	3 265 476
Balanseras i ny räkning				174 915	-174 915	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-53 815	53 815		0
Årets resultat					334 761	334 761
Belopp vid årets utgång	155 200	0	713 430	2 396 846	334 761	3 600 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 543 031
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	53 815
Årets resultat	334 761
Summa till stämmans förfogande	2 731 607

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 731 607
-------------------------	-----------



Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 873 952	1 827 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 212	0
Summa rörelseintäkter		1 878 164	1 827 628
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-813 328	-815 568
Underhåll enligt plan	Not 5	-53 815	-226 043
Övriga externa kostnader	Not 6	-67 153	-43 424
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-131 463	-95 271
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-401 304	-378 093
Summa rörelsekostnader		-1 467 063	-1 558 399
Rörelseresultat		411 102	269 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 384	9 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 725	-103 633
Summa finansiella poster		-76 341	-94 314
Årets resultat		334 761	174 915

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	7 446 588	7 531 832
Pågående nyanläggningar	Not 10	101 419	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 548 007	7 531 832

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**7 548 507** **7 532 332****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB		692	58 566
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	53 844	53 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	10 033	9 665
Summa kortfristiga fordringar		64 569	122 075

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 200 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		2 200 000	1 800 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	713 927	859 757
Summa kassa och bank		713 927	859 757

Summa omsättningstillgångar**2 978 496** **2 781 832****Summa tillgångar****10 527 004** **10 314 164**

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	155 200	155 200
Fond för yttre underhåll	735 924	567 245
Summa bundet eget kapital	891 124	722 445

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 374 352	2 368 115
Årets resultat	334 761	174 915
Summa fritt eget kapital	2 709 112	2 543 031

Summa eget kapital**3 600 236** **3 265 476****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 819 133	1 551 055
Summa långfristiga skulder		5 819 133	1 551 055

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		216 340	4 700 758
Medlemmarnas inre fond	Not 17	563 387	514 894
Leverantörsskulder		52 431	57 351
Aktuell skatteskuld	Not 18	4 878	5 676
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	5 282	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	265 317	218 954
Summa kortfristiga skulder		1 107 635	5 497 633

Summa skulder**6 926 768** **7 048 688****Summa eget kapital och skulder****10 527 004** **10 314 164**

**Kassaflödesanalys**

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31

Löpande verksamhet

Rörelseresultat	411 102	269 229
-----------------	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	401 304	378 093
	<u>812 406</u>	<u>647 322</u>

Erhållen ränta	9 384	10 089
----------------	-------	--------

Erlagd ränta	-85 725	-97 878
--------------	---------	---------

Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>736 065</u>	<u>559 533</u>
---	----------------	----------------

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-368	9 032
---	------	-------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 389 999	36 137
--	------------	--------

Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-3 654 302</u>	<u>604 702</u>
---	-------------------	----------------

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-417 479	0
-----------------------------	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-417 479</u>	<u>0</u>
---	-----------------	----------

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 268 078	-205 100
---	-----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>4 268 078</u>	<u>-205 100</u>
--	------------------	-----------------

Årets kassaflöde	196 297	399 602
-------------------------	----------------	----------------

<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 718 323	2 318 721
---------------------------------------	-----------	-----------

<i>Likvida medel vid årets slut</i>	2 914 620	2 718 323
-------------------------------------	-----------	-----------

	<u>196 297</u>	<u>399 602</u>
--	----------------	----------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

6 869 Tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 923 552	1 876 608
	Hysesintäkt garage och bilplatser	49 978	50 160
	Avsatt till inre fond	-104 100	-104 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 522	4 960
		1 873 952	1 827 628
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	4 212	0
		4 212	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-51 776	-123 298
	El	-66 763	-69 494
	Tomträtsavgäld	-83 216	-83 220
	Vatten	-94 013	-85 928
	Renhållning	-76 605	-69 816
	Förvaltningskostnader	-343 815	-281 989
	Försäkringar	-31 345	-30 660
	Fastighetsskatt	-62 260	-62 260
	Övriga driftskostnader	-3 535	-8 904
		-813 328	-815 568
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-31 321	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-219 793
	Underhåll övrigt	-22 494	-6 250
		-53 815	-226 043
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 950	-10 200
	Övriga förvaltningskostnader	-4 584	-899
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 436	-6 778
	Föreningsverksamhet	-19 877	-4 158
	Kontorsutrustning och -material	-43	0
	Förbrukningsinventarier	0	-7 479
	Medlemsavgifter HSB	-13 000	-13 000
	Stämma och styrelse	-13 264	-772
	Arrende, hyra, leasing	0	-138
		-67 153	-43 424
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 0		
	Arvode till styrelsen	-66 000	-65 000
	Löner för anställda	-13 890	-4 400
	Vicevärdsarvode	-7 144	0
	Övriga arvoden	-15 336	-7 800
	Övriga personalkostnader	-504	-657
	Revisionsarvode	-1 320	-1 200
	Sociala avgifter	-27 269	-16 215
		-131 463	-95 271
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-327 904	-298 193
	Markanläggningar	-73 400	-79 900
		-401 304	-378 093

**Not 9 Byggnader 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057.

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2021-12-31
Urspr. byggnad (komp. inde	12 058 504	-5 405 537	-306 833	1978-2057	6 346 134
Lekplats	506 775	-42 230	-35 735	2019-2034	428 810
Fiber	565 000	-150 680	-37 665	2017-2031	376 655
Låsbyte	316 060	0	-21 071	2021-2035	294 989
Byggnader	13 446 339	-5 598 447	-401 304		7 446 588

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 058 504	12 058 504
Årets investering byggnader	316 060	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 071 775	1 071 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 446 339	13 130 279

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 405 537	-5 107 344
Årets avskrivningar byggnader	-327 904	-298 193
Ingående avskrivningar markanläggningar	-192 910	-113 010
Årets avskrivningar markanläggningar	-73 400	-79 900
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 999 751	-5 598 447

Utgående redovisat värde

7 446 588 7 531 832

Redovisade värden byggnader	6 641 123	6 652 967
Redovisade värden markanläggningar	805 465	878 865

Fastighetsbeteckning: Verkmästaren 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	16 200 000	3 910 000	20 110 000	20 110 000
Lokaler		128 000	382 000	510 000	510 000
		16 328 000	4 292 000	20 620 000	20 620 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 881 000	7 881 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 881 000	7 881 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	101 419	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	101 419	0

Pågående nyanläggningar avser trappbyte och planeras vara klart år 2022.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500



Not 12 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto			53 844	53 844
			<u>53 844</u>	<u>53 844</u>
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalad försäkring			7 869	7 740
Upplupna ränteintäkter			2 164	1 925
			<u>10 033</u>	<u>9 665</u>
Not 14 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-04	600 000	600 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-18	600 000	600 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-23	600 000	600 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-18	400 000	0
			<u>2 200 000</u>	<u>1 800 000</u>
Not 15 Bank				
Sparbanken Skåne transaktionskonto			713 927	859 757
			<u>713 927</u>	<u>859 757</u>
Not 16 Skulder till kreditinstitut				
				Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Swedbank Hypotek AB	1,56%	2030-09-25	1 551 055	44 960
Sparbanken Skåne AB	0,99%	2023-05-10	1 855 953	75 800
Swedbank Hypotek AB	1,23%	2026-06-17	2 628 465	95 580
			<u>6 035 473</u>	<u>216 340</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 819 133
Nästa års amortering av långfristig skuld				216 340
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>216 340</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				865 360
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 953 773
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 17 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde			514 894	490 421
Avsättning			104 100	104 100
Uttag			-55 607	-79 626
			<u>563 387</u>	<u>514 894</u>
Not 18 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld			4 878	5 676
			<u>4 878</u>	<u>5 676</u>
Not 19 Övriga kortfristiga skulder				
Personalens källskatt			3 624	0
Arbetsgivaravgifter			1 658	0
			<u>5 282</u>	<u>0</u>




Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	15 286	9 551
Upplupna räntekostnader	13 661	18 243
Upplupen revision	10 000	9 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 568	160 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 802	20 804
	265 317	218 954


Kristianstad 17/3 2022

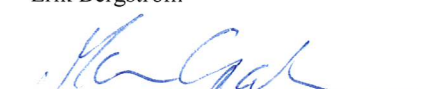

Camilla Olsson


Christer Austheim


Erik Bergström

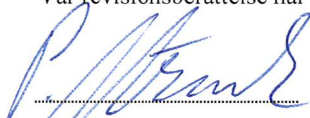

Fredrik Lundkvist


Marcin Wingralek



Maria Grahm


Robin Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-4-15


Peter Strunk

Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bryggaren i Kristianstad, org.nr. 716406-1363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bryggaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bryggaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den 15/4-2022



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Strunk
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.